Antrag

der Fraktion der CDU/CSU

Der Bundestag wolle beschließen:

Entwurf eines Gesetzes

zur Schaffung von Familienheimen (Zweites Wohnungsbaugesetz)

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

I. ABSCHNITT

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Eigentumsbildung

(1) Um weite Kreise des Volkes zugleich mit der Förderung des Baues sozialer Wohnungen mit dem heimatlichen Boden zu verwurzeln und ihnen den Erwerb von Grundeigentum zu ermöglichen, sind Bund, Länder und Gemeinden (Gemeindeverbände) verpflichtet, die gemäß dem Ersten Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950 (Bundesgesetzbl. S. 83) und dem Lastenausgleichsgesetz vom 14. August 1952 (Bundesgesetzbl. S. 446) für den sozialen Wohnungsbau bestimmten Mittel überwiegend zur Schaffung von Familienheimen zu verwenden.

(2) Wohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäusern sollen mit öffentlichen Mitteln nur gefördert werden, wenn es sich um den Wiederaufbau, die Wiederherstellung, den Umbau oder die Erweiterung eines Gebäudes handelt oder wenn das Gebäude auf Gelände errichtet wird, das bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits erschlossen ist. Soweit Wohnungen in Neubauten errichtet werden, sollen insbesondere diejenigen gefördert werden, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums oder eines unbefristeten eigentumsvertretenden Dauerwohnrechts erstellt werden, oder deren spätere Übertragung in einer dieser Rechtsformen gesichert ist.

§ 2

Begriff des Familienheims

(1) Familienheim ist ein Wohnhaus mit Garten oder sonstigem nutzbaren Land, das dazu betimmt und der Bauform nach geeignet ist, einer Familie als Heim zu dienen, und im Eigentum eines oder mehrerer Glieder der darin wohnenden Familie steht. Der Begriff des Familienheimes wird nicht dadurch beeinträchtigt, daß neben der Hauptwohnung noch eine Wohnung von untergeordneter Bedeutung (Einliegerwohnung) oder eine selbständige zweite Wohnung vorhanden ist.

(2) Zur Familie im Sinn des Absatzes 1 zählen außer den Ehegatten, deren Abkömmlingen und Adoptivkindern auch die beiderseitigen Eltern sowie Geschwister. Die Unterbringung anderer Personen in der Einliegerwohnung kann nur dann gefordert werden, wenn Familienangehörige keinen Anspruch auf Unterbringung erheben.

§ 3

Bauform und Wohnfläche des Familienheimes

(1) Das Familienheim kann als freistehendes Einzelhaus, als Doppel- oder Reihenhaus erstellt werden.

(2) Als Höchstmaß für die Wohnfläche der in Familienheimen errichteten Wohnungen

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei Gebr. Scheur, Bonn
Alleinvertrieb: Dr. Hans Heger, Bad Godesberg, Rheinallee 20, Telefon 3551

gelten die im Ersten Wohnungsbaugesetz zugelassenen Größen. Die Wohnfläche der Hauptwohnung soll jedoch 50 qm nicht unterschreiten. Die Wohnfläche ist nach den §§ 25 bis 27 der Verordnung über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung für neugeschaffenen Wohnraum (Berechnungsverordnung) vom 20. November 1950 (Bundesgesetzbl. I S. 753) zu berechnen.

§ 4

Familienheimgrundstück

(1) Die zu bebauende Grundfläche und die nutzbare Bodenfläche (Gartenland) bilden, auch wenn sie getrennt liegen, als eine miteinander verbundene wirtschaftliche Einheit die Bodenfläche des Familienheimgrundstückes.

(2) In die Gesamtherstellungskosten des Familienheimes sind die Kosten für die Bodenfläche gemäß der §§ 5 bis 7 der Berechnungsverordnung einzubeziehen. Der Bundesminister für Wohnungsbau erläßt im Einvernehmen mit den Ländern Vorschriften über den Höchstbetrag, bis zu dem Kosten für die Bodenfläche innerhalb der Gesamtherstellungskosten anerkannt werden.

§ 5

Das Familienheim als Kleinsiedlung

(1) Das Familienheim ist in der Form der Kleinsiedlung besonders zu fördern.

(2) Wird das Familienheim als Kleinsiedlung errichtet, so sind die Kleinsiedlungsbestimmungen vom 14. September 1937/23. Dezember 1938 (Deutscher Reichsanzeiger Nr. 214 vom 16. September 1937 und Nr. 303 vom 29. Dezember 1938) sowie die von den Ländern erlassenen ergänzenden Bestimmungen anzuwenden, sofern die Vorschriften dieses Gesetzes nicht entgegenstehen.

(3) Ist bei Kleinsiedlungen ein Raum des Wohnhauses als Wirtschaftsraum vorgesehen, so ist bei Berechnung der höchstzulässigen Wohnfläche gemäß § 3 Abs. 2 die Fläche des Wirtschaftsraumes unberücksichtigt zu lassen.

(4) Eine zweite Wohnung darf nur als Einliegerwohnung errichtet werden. Diese soll in der Regel nur zur Unterbringung von Familienangehörigen dienen.

§ 6

Typen und Normen

(1) Zur Verbilligung der Herstellungskosten und zur Vereinfachung des Bauvorganges sollen die Länder eine größere Anzahl Typenpläne für jede nach den Vorschriften dieses Gesetzes zugelassene Form des Familienheimes einschließlich des Stalles bei Kleinsiedlungen ausarbeiten. Die Gewährung öffentlicher Darlehen kann davon abhängig gemacht werden, daß einer der Typenpläne ausgeführt wird. Abweichende Bauarten sollen zugelassen werden, wenn sie keine wesentliche Kostenverteuerung verursachen, oder besondere Gründe, insbesondere die Geländeverhältnisse, dafür sprechen.

(2) Die von einem Lande für zulässig erklärten Typenpläne sollen auch in den anderen Ländern zugelassen werden. Die baubehördliche Genehmigung soll für alle in den Ländern zugelassenen Typen allgemein erteilt werden.

(3) Die vom Bundesminister für Wohnungsbau vorgeschriebenen Normen für den Wohnungsbau gelten auch für Familienheime.

§ 7

Förderungsberechtigte Bewerber

(1) Als Bewerber für ein mit öffentlichen Mitteln gefördertes Familienheim kommen in der Regel nur natürliche Personen in Betracht, deren steuerpflichtiges Jahreseinkommen die Jahresarbeitsverdienstgrenze der Angestelltenversicherung nicht übersteigt. Für Angehörige des Bergbaus gilt die Jahresarbeitsverdienstgrenze der knappschaftlichen Rentenversicherung. Bei der Berechnung des Jahreseinkommens bleibt ein Betrag von 600 Deutsche Mark für jedes außer der Ehefrau im Haushalt lebende unterhaltsberechtigte Familienmitglied unberücksichtigt.

(2) § 22 Abs. 3 bis 6 des Ersten Wohnungsbaugesetzes gilt sinngemäß.

§ 8

Betreuung

(1) Der Bewerber für ein Familienheim kann dieses als Grundeigentümer selbst errichten oder im Wege der Betreuung durch geeignete Bauträger errichten lassen.

(2) Organe der staatlichen Wohnungspolitik, insbesondere Heimstätten, die gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsunternehmen, sonstige Wohnungsunternehmen, die öffentliche Förderungsmittel zum Wohnungsbau in Anspruch nehmen, sowie Gemeinden (Gemeindeverbände) dürfen sich dem ihnen angetragenen Verlangen eines Bewerbers auf Betreuung beim Bau seines Familienheimes nicht entziehen.

(3) Die Landesregierungen setzen die Höhe der Betreuungsgebühren allgemein verbindlich fest.

(4) Lehnt eine der in Absatz 2 genannten Stellen die Betreuung ohne berechtigten Grund ab, so ist sie von der zuständigen Bewilligungsstelle des Landes von der Zuteilung weiterer öffentlicher Förderungsmittel für den Wohnungsbau auszuschließen.

§ 9

Errichtung von Familienheimen durch Dritte

(1) Familienheime können auch durch andere als die im § 7 bezeichneten Personen, insbesondere auch durch geeignete Wohnungsunternehmen, im eigenen Namen errichtet werden. Familienheime, für die zugelassene geeignete Bewerber (Anwärter) noch nicht vorhanden sind, dürfen nur gefördert werden, soweit sonstige geeignete Förderungsanträge für Familienheime nicht vorliegen.

(2) Werden Familienheime nach Absatz 1 errichtet, so sind sie spätestens nach Bezahlung des bar zu zahlenden Teiles des Erwerbspreises einschließlich der Übereignungs- und Betreuungskosten an die Anwärter oder andere Bewerber im Sinne von § 7 zu übereignen; sonstige Bedingungen dürfen an die Übereignung nicht geknüpft werden.

(3) Zur Zahlung des bar zu entrichtenden Teiles des Erwerbspreises sollen angemessene Zahlungsfristen bewilligt werden. Die Frist soll 10 Jahre nicht übersteigen.

(4) Ist der Anwärter oder der Bewerber innerhalb der vereinbarten Frist seiner Zahlungspflicht nicht nachgekommen, so hat er auf Verlangen des Grundstückseigentümers oder Erbbauberechtigten das Familienheim an diesen oder an einen von diesem benannten Dritten herauszugeben. Dies gilt nicht, wenn er ohne Verschulden nicht in der Lage war, seiner Zahlungspflicht nachzukommen; in diesem Falle ist der Eigentümer verpflichtet, die Zahlungsfrist angemessen zu verlängern. Die Herausgabe kann nur mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres verlangt werden. Für bereits entrichtete Zahlungen auf den Erwerbspreis ist der ausscheidende Bewerber zu entschädigen. Für die Entschädigung von Selbsthilfeleistung ist der dadurch geschaffene tatsächliche Wert zugrunde zu legen. In diesem Falle finden die §§ 1 bis 19 und 24 bis 31 des Mieterschutzgesetzes in der Fassung vom 15. Dezember 1942 (Reichsgesetzbl. I S. 712) keine Anwendung.

§ 10

Betriebs- und Gemeindehilfe für Familienheime

(1) Ein Betrieb kann die Vergünstigung des § 7 c Einkommensteuergesetz nur dann in Anspruch nehmen, wenn die im Steuerjahr gemäß § 7 c Einkommensteuergesetz abgesetzten Beträge überwiegend zur Schaffung von Familienheimen Verwendung gefunden haben.

(2) Die Gemeinden und Gemeindeverbände sollen bei Ansiedlung oder erheblicher Erweiterung von Betrieben zusammen mit diesen dafür sorgen, daß für die nicht in der Gemeinde bereits angemessen untergebrachten zusätzlichen und geeigneten Betriebsangehörigen alsbald Familienheime errichtet werden.

§ 11

Erwerbspreis

(1) Die Berechnung des Erwerbspreises für ein Familienheim erfolgt nach den Vorschriften der §§ 5 bis 7 der Berechnungsverordnung vom 20. November 1950. Von diesem Preise ist der Abschreibungsbetrag abzusetzen.

(2) Auf den so ermittelten Erwerbspreis ist zugunsten des Erwerbers anzurechnen:

1. der Wert der von dem Erwerber erbrachten Eigenleistung,
2. die vom Erwerber neben der Nutzungsgebühr geleisteten planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen für aufgenommene Fremdmittel,
3. bei der Finanzierung verwendete verlorene Zuschüsse jeder Art einschließlich der Zuschüsse nach § 17 Abs. 1,
4. nicht verwendete Instandhaltungskosten.

II. ABSCHNITT

Finanzierung und Belastung

§ 12

Erststellige Finanzierung

(1) Die erststellige Finanzierung von Familienheimen mit Mitteln des Kapitalmarktes ist von Bund und Ländern zu fördern. Sie soll nur als unkündbare Tilgungshypothek zugelassen werden.

(2) Die Sozialversicherungsträger sind verpflichtet, ihre zur Förderung des Wohnungsbaues bestimmten Mittel in Hypotheken auf Familienheime anzulegen. Der unmittelbaren Hypothekengewährung steht der Erwerb von Wertpapieren gleich, wenn sichergestellt ist, daß der Wertpapiererlös zur Errichtung von Familienheimen verwendet wird und die dafür gewährten Darlehen nicht höher als mit 1 v. H. zuzüglich der durch die Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen sind. Die Wertpapierausgeber sollen auch die Rückflüsse aus diesen Darlehen, soweit sie nicht zur Einlösung der Wertpapiere dienen, wiederum der Errichtung von Familienheimen zuführen.

(3) Die Kapitalsammelstellen sind verpflichtet, wenigstens die Hälfte des Betrages, den sie für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen, der Finanzierung von Familienheimen zuzuwenden.

§ 13

Eigenleistung

(1) Familienheime sollen mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, wenn der Bewerber um das öffentliche Darlehen zur Aufbringung der Gesamtentstehungskosten eine angemessene Eigenleistung erbringt.

(2) Die Eigenleistung kann in Geld, Sachleistung oder Arbeitsleistung bestehen. Als Eigenleistung im Sinne dieses Gesetzes gelten auch

1. der Wert unentgeltlicher Nachbarhilfe;
2. auf dem Grundstück nicht dinglich gesicherte Fremdmittel;
3. Baukostenzuschüsse einschließlich der Zuschüsse nach § 17 Abs. 1;
4. im Range nach den öffentlichen Darlehen auf dem Baugrundstück dinglich gesicherte Darlehen.

(3) Wird die Eigenleistung durch ein zusätzliches öffentliches Darlehen oder durch eine Beihilfe ergänzt oder ersetzt, so gilt sie insoweit als erbracht.

§ 14

Öffentliche Mittel

(1) Der Bundesminister für Wohnungsbau bestimmt im Einvernehmen mit den Ländern die Höhe des Darlehensbetrages, der je Quadratmeter Wohnfläche in den einzelnen Ländern zu gewähren ist.

(2) Das öffentliche Darlehen zur Schaffung von Familienheimen ist nach der Größe der Wohnfläche und der Zahl der im Familienheim unterzubringenden Familienangehörigen zu bemessen. Dabei ist ein Darlehen zu bewilligen, das den im öffentlich geförderten Sozialen Wohnungsbau gemäß Absatz 1 je Quadratmeter Wohnfläche festgesetzten Betrag mindestens um 10 v. H., falls der Bewerber drei oder mehr Kinder zu unterhalten hat, um 20 v. H. übersteigt.

(3) Werden die öffentlichen Mittel als nachstelliges Tilgungsdarlehen gewährt, so kann ihre Verzinsung und Tilgung nicht vor dem Zeitpunkt gefordert werden, zu dem die erststellige Belastung bei einer Tilgung von 1 v. H. zuzüglich ersparter Zinsen getilgt sein würde.

(4) Der Darlehensnehmer ist zur vorzeitigen Rückzahlung im ganzen oder in Teilen berechtigt. Macht er hiervon Gebrauch, so wird das geschuldete Kapital auf den mit 4 1/2 v. H. zum Fälligkeitstag diskontierten Betrag ermäßigt.

(5) Sind für den erststelligen Beleihungsraum Kapitalmarktmittel nicht oder nicht in ausreichender Höhe zu beschaffen, so können an deren Stelle Beträge von den zur nachstelligen Finanzierung bestimmten öffentlichen Mitteln eingesetzt werden. In diesem Falle gelten für die öffentlichen Mittel die für erststellige Beleihungen üblichen Bedingungen.

§ 15

Berechnung der Gesamtbelastung

(1) Bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel hat die Bewilligungsstelle die dem Eigentümer des Familienheimes aus dem Bauvorhaben tatsächlich entstehende monatliche Gesamtbelastung festzustellen.

(2) Die nach Absatz 1 festzustellenden Gesamtausgaben errechnen sich aus:

a) den aufzubringenden Kapitalkosten;

b) den aufzubringenden Tilgungen;

c) den tatsächlich entstehenden Betriebskosten;

d) den Instandhaltungskosten, wobei ein Betrag von 0,75 bis 1,25 DM je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr eingesetzt werden soll;

e) den Verwaltungskosten, wenn die Verwaltung des Familienheimes einem Dritten obliegt.

(3) Von der nach Absatz 2 festzusetzenden Gesamtbelastung sind die Erträge aus der Überlassung der Einliegerwohnung oder der zweiten Wohnung abzuziehen.

§ 16

Tragbare Gesamtbelastung

(1) Öffentliche Mittel sollen für die Errichtung eines Familienheimes nur dann gewährt werden, wenn die gemäß § 15 festzustellende Gesamtbelastung für den Bauwilligen oder als Erwerber vorgesehenen Eigentümer auf die Dauer tragbar erscheint.

(2) Die aus dem Bauvorhaben erwachsende Gesamtbelastung ist für den Eigentümer des Familienheimes als tragbar anzusehen, wenn sie den Teil seines voraussichtlich dauernd gesicherten baren Reineinkommens nicht übersteigt, der von ihm unter Berücksichtigung der Größe der Familie (§ 2) billigerweise für Wohnzwecke verwendet werden kann. Zu dem Reineinkommen des Eigentümers kann auch das Reineinkommen der nicht nur vorübergehend zu seinem Haushalt gehörenden Familienmitglieder gerechnet werden.

§ 17

Vereinfachtes Verfahren

(1) Beantragt der Bauherr für die Errichtung eines Familienheimes die Bewilligung öffentlicher Mittel nur bis zur Höhe der Hälfte des nach § 14 Abs. 2 vorgesehenen Betrages, so sind die öffentlichen Mittel als Zuschuß zu gewähren. In diesem Falle hat der Bauherr nur nachzuweisen, daß die Finanzierung im übrigen gesichert ist.

(2) Die Bewilligung des Zuschusses erfolgt in einem vereinfachten Verfahren ohne Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung. Sie kann nicht an eine das Eigentum oder dessen Nutzung beschränkende Bedingung geknüpft werden. Die Landesregierungen regeln die Einzelheiten des Verfahrens.

(3) Sind öffentliche Mittel zur Errichtung eines Familienheimes nach den Vorschriften des Absatzes 1 bewilligt worden, so kann eine Miete gefordert werden, die den geltenden Mietrichtsatz um ein Drittel übersteigt.

§ 18

Baulanderschließung

(1) Zur Erschließung geeigneten Baulandes für Familienheime durch Wohnstraßen oder Wohnwege können den Gemeinden oder Gemeindeverbänden, sofern sie nachweisen, daß geeignete aufgeschlossene Grundstücke nicht verfügbar und sie nicht in der Lage sind, die Kosten aus eigenen Mitteln aufzubringen, aus Mitteln des Sozialen Wohnungsbaues Darlehen bis zur Höhe der von den Gemeinden (GV) für Fremdleistungen aufzuwendenden Erschließungskosten gewährt werden. Für die Anlage oder den Ausbau der dem allgemeinen Verkehr dienenden öffentlichen Wege ist die Darlehensgewährung auch dann ausgeschlossen, wenn an diesen Familienwohnheime errichtet werden.

(2) Die Gemeinden dürfen die Anlieger nicht zu Leistungen heranziehen, welche die tatsächlich entstandenen Erschließungskosten überschreiten und von den Anliegern keine höheren als die für die gewährten Erschließungsdarlehen geltenden Zins- und Tilgungsleistungen verlangen. Tilgungsleistungen der Anlieger an die Gemeinden sind von diesen in vollem Umfange zur Tilgung der Erschließungsdarlehen zu verwenden.

(3) Wird das Baugelände, für dessen Erschließung die Gemeinde ein Darlehen erhalten hat, binnen einer vom Tage der Inanspruchnahme des Darlehens an laufenden Frist von 5 Jahren nicht oder nicht überwiegend mit Familienheimen bebaut, so ist das Darlehen unverzüglich zurückzuzahlen. In diesem Falle ist das Darlehen mit 5 v. H. jährlich vom Tage der Inanspruchnahme an zu verzinsen.

III. ABSCHNITT

Steuerbegünstigungs- und Schlußvorschriften

§ 19

Steuer- und Gebührenbefreiung

(1) Alle Geschäfte und Verhandlungen, die zur Errichtung von Familienheimen dienen,

sind, soweit sie nicht innerhalb eines ordentlichen Rechtsstreites vorgenommen werden, von allen Gebühren und Steuern des Bundes, der Länder und der sonstigen öffentlichen Körperschaften befreit.

(2) Die Gebühren- und Steuerbefreiung ist durch die zuständige Behörde ohne weitere Nachprüfung zuzugestehen, wenn die Bewilligungsstelle die Erklärung abgibt, daß ein Gebäude mit Gartennutzung als Familienheim im Sinne dieses Gesetzes anzusehen ist.

§ 20

Grundsteuerermäßigung

Die Grundsteuerermäßigung ist für Familienheime unabhängig von der in § 7 des Ersten Wohnungsbaugesetzes festgelegten Wohnflächenbegrenzung zu gewähren.

§ 21

Ergänzung des Einkommensteuergesetzes

§ 7c Einkommensteuergesetz ist auch dann anwendbar, wenn erst nach Fertigstellung des Hauses das Eigentum am Familienheim auf den Erwerber übertragen oder Wohnungseigentum begründet wird.

§ 22

Anerkannte Familienheime

(1) Wohngebäude mit Gartennutzung, die seit Inkrafttreten des Ersten Wohnungsbaugesetzes errichtet worden sind, sowie diejenigen, welche künftig ohne Inanspruchnahme öffentlicher Darlehen errichtet werden, können auf Antrag des Eigentümers als Familienheime im Sinne dieses Gesetzes anerkannt werden, wenn sie den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprechen.

(2) Anerkennungsstellen sind die Bewilligungsstellen der Länder. Die Landesregierungen regeln das Verfahren der Anerkennung. Die nachträgliche Inanspruchnahme der Steuer- und Gebührenbefreiung gemäß § 19 ist im Falle der Anerkennung jedoch ausgeschlossen.

§ 23

Geltung in Berlin

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe der §§ 13 und 14 des Gesetzes über die Stellung des Landes Berlin im Finanzsystem des Bundes (Drittes Überleitungsgesetz) vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Lande Berlin.

§ 24

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Bonn, den 5. Oktober 1953

Lücke

Dr. von Brentano und Fraktion